

**Es handelt sich hier um die anonymisierte
Version des Gutachtens.**

13.12.2024

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Geschäftsnummer: 183 K 38/24



Objekt: Unbebautes Grundstück in **45219 Essen,**
Laupendahler Höhe, Waldgrundstück
Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 196,
Grundbuch von Kettwig Blatt 9815

Verkehrswert: **32.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 06.11.2024



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Grundstücksbeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	18
3. Verkehrswertermittlung	20
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.2. Bodenwertermittlung	21
3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes	21
3.3 Verkehrswert	25

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.09.2024:

183 K 38/24



Amtsgericht Essen

Beschluss

In dem **Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** an dem Grundbesitz in der Gemarkung Kettwig

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kettwig Blatt 9815,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 196, Waldfläche, Laupendahler Höhe,

Größe: 1.279 m²

Eigentümer:

--

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Gründe:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.

Essen, 23.09.2024

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 10.12.2024.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 10.10.2024.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 02.10.2024.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 18.10.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 14.10.2024.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kettwig, Blatt 91, vom 05.07.2024.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen und die Umgebungslärmkarte NRW.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 06.09.2024.
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümerin
xxx, Vertreterin der Miteigentümerin
xxx, Miteigentümer
xxx, Vertreter des Miteigentümers
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Foto-reportage am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 06.11.2024 festgelegt.
5. Ausfertigungen: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen.

Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Kettwig.

Der größte und südwestlichste Stadtteil Essens bietet eine gut erhaltene, historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern in beliebter Lage und zählt rd. 18.000 Einwohner. Um den Altstadtkern bieten sich gute Einkaufsmöglichkeiten. Ausgedehnte Grünflächen trennen Kettwig von dem Rest der Stadt Essen. Im Süden befindet sich der *Kettwiger See*, der kleinste der fünf Ruhr-Stauseen. Zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium zählen zum Bildungsangebot des Stadtteils. Mehrere Buslinien und eine Bahnverbindung sorgen für eine gute Anbindung ins öffentliche Nahverkehrsnetz.

Das zu bewertende Objekt liegt an der südlichen Stadtgrenze von Essen zu Heiligenhaus.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 16,5 km erreichbar, in nordöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Südwesten in ca. 7,8 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Breitscheid zur A 52. Von hier aus gelangt man über das direkt daneben liegende Autobahnkreuz Breitscheid auch zur A3.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 4 (Faktor 1,08).

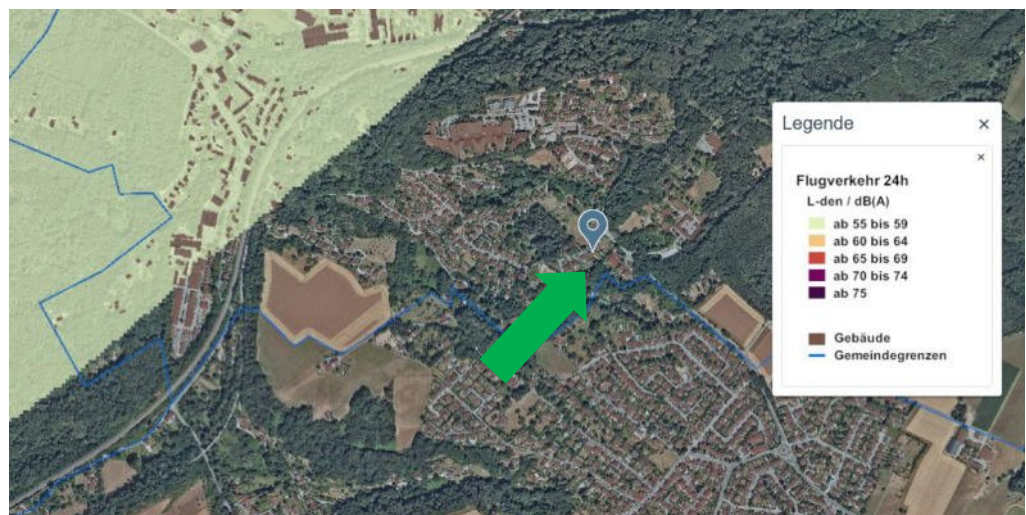
Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Kettwig beträgt etwa 3,4 km. Hier befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmärkte, Apotheken, Bankfilialen etc. In der nahe gelegenen *Charlottenhofstraße* verkehrt die Buslinie 772, welche bis in das Zentrum von Kettwig fährt. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 140 m Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

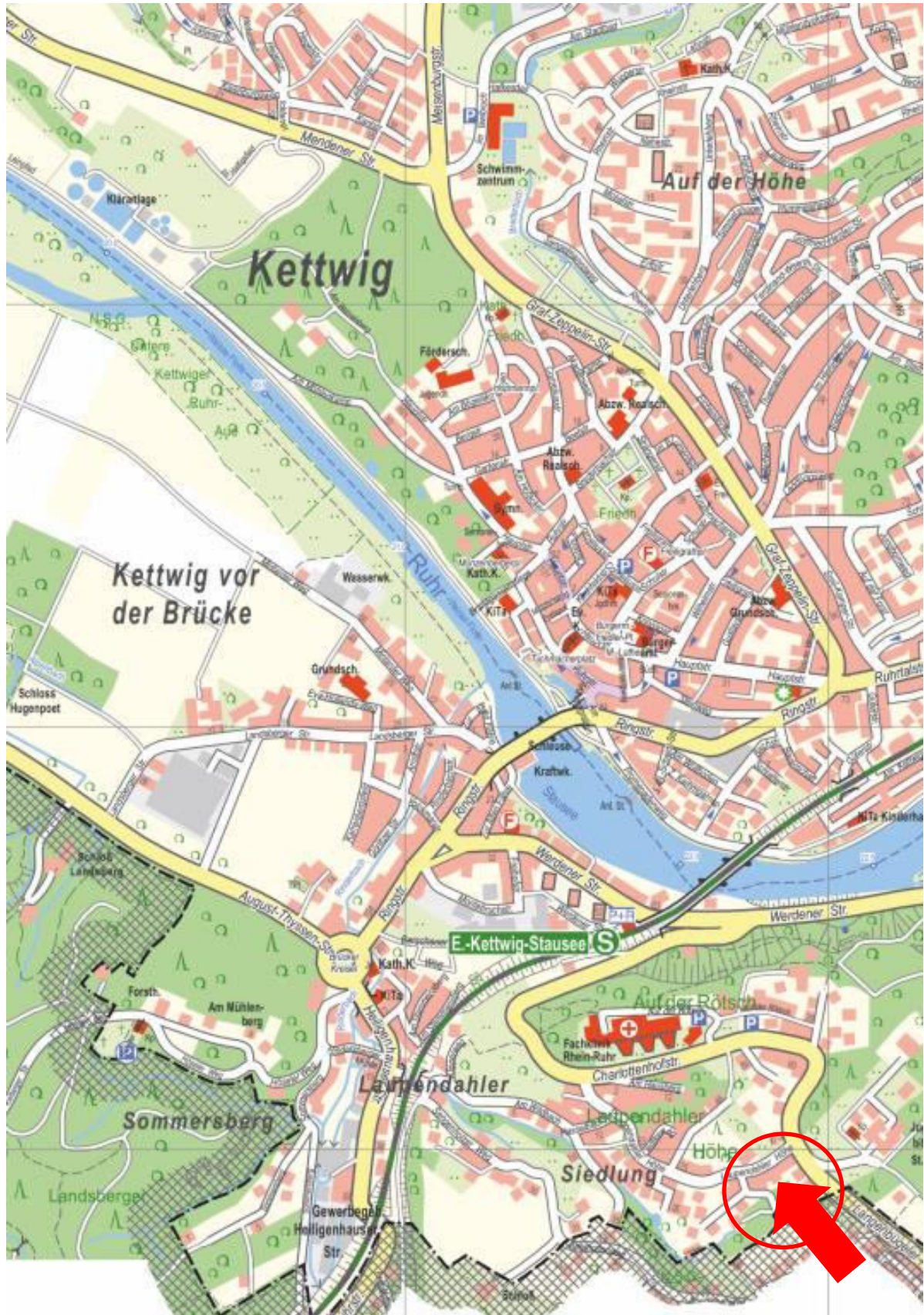
Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Waldfläche. Im Süden und Südwesten schließen sich weitere Waldflächen an. Im Norden gibt es Einfamilienhäuser und Villen mit großzügigen Gärten.

Immissionen:

Vor Ort wird Fluglärm wahrgenommen. Gemäß Umgebungslärmkartierung NRW liegt das zu bewertende Grundstück jedoch außerhalb der erhöhten Werte für Fluglärm, ab 55 dB(A). Auszug aus der Umgebungslärmkarte im Bereich des zu bewertenden Objekts für den Fluglärm 24 h:



Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kettwig eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 196 eingefügt (unmaßstäblich):



1.2 Gestalt und Form

Flurstück 220:

Mittlere Breite:	Ca. 34,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 37,00 m.
Grundstücksgröße:	1.279 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Steil abfallend nach Süden, im unteren Bereich weniger Gefälle.

Sh. eingezeichnete Höhenlinien gem. tim.onlin.nrw.de:



1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Privatstraße an der südwestlichen Grundstücksgrenze.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Eine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch ist bisher nicht gegeben. Bislang hat keine Kanalanschlussbeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bestanden. Sollte das Grundstück jedoch bebaut und an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Essen angeschlossen

werden, so fallen gemäß aktueller Kanalanschlussbeitragssatzung der Stadt Essen noch Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz KAG NW an.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Vermutlich keine, Strom wurde von dem Haus Laupendahler Höhe 162 aus gelegt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Flurstück 196 liegt zurzeit im selben Eigentum wie das im Norden angrenzende Flurstück 190 und wird von diesem als zusätzliches Freizeitgrundstück genutzt. Im Nordwesten, Nordosten und Süden grenzt es an die ebenfalls bebauten Grundstücke Flurstücke 275, 188, 193 und 151.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung
Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kettwig Blatt 9815 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

Anmerkung
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emilie“.

Die letzte Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist nicht mehr erreichbar. Ein Rechtsnachfolger existiert nicht.

Im Bereich des Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert.

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 2.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unter

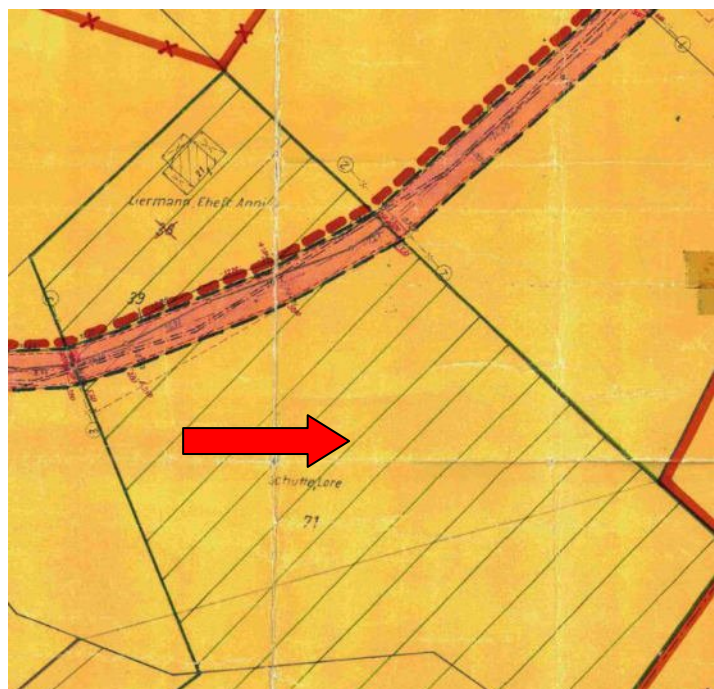
stellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 06/75 „Lauendahler Höhe“, rechtsverbindlich seit dem 01.06.1994.



Gemäß einfachem Bebauungsplans wurde die Fläche als Verbandsgrünfläche ausgewiesen.

Zur Eigenschaft "Verbandsgrünfläche" siehe Auszug aus *Regionalverband Ruhr, Fachliche Grundlage „Regionale Grünzüge“ zum Regionalplan Ruhr, Stand Juni 2015*. <http://www.metropoleruhr.de>: "Verbandsgrünflächen"

Ein weiterer wegweisender Meilenstein war die Gründung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk 1920. In der ersten Verbandsordnung von 1920 wurde die gesetzliche Verpflichtung eingeführt, regional bedeutsame Grünflächen in einem Verzeichnis aufzunehmen und diese in einem Plan darzustellen.

Die Aufgabe der Verbandsgrünflächen wurde dabei wie folgt benannt: "... die Sicherung und Schaffung größerer von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Wälder, Heide, Wasserflächen und ähnliche Erholungsflächen)" Durch das Verbandsgrünflächenverzeichnis besaß der SVR auch in späteren Jahren ein räumliches und planerisches Steuerungsinstrument. Die Aufnahme einer Verbandsgrünfläche befähigte den SVR, auf die Bauleitplanung einzuwirken, also planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG, ab 1960 in Kraft) zu treffen. Es wurde schon damals die Multifunktionalität der Freiflächen als Erholungsflächen einerseits und als siedlungsstrukturelles Ordnungsmedium andererseits erkannt. Insbesondere die Sicherung der „Restfreiflächen“ in der Kernzone als Verbandsgrünflächen schaffte die Grundlage für die 46 Jahre spätere Entwicklung eines Regionalen Grünflächensystems im GEP 667.5"

Planungsrecht:

In 2007 wurde bezüglich des Flurstücks 196 die Anfrage gestellt, das Grundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus zu bebauen.

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks wurde mit Bescheid vom 20.12.2007 abgelehnt, siehe Auszug aus dem Schreiben:

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/75 „Laupendahler Höhe“ mit der Festsetzung Verbandsgrünfläche für dieses Grundstück.

Da es sich bei dem o.g. Bebauungsplan nicht um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 handelt, beurteilt sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich zusätzlich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück teilweise als Wohnbaufläche (nordwestlicher Bereich) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (südöstlicher Bereich) dargestellt.

Nach dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Essen liegt das Antragsgrundstück teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.38 und ist somit besonders geschützt.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens wurde vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Hierbei wurde Folgendes festgestellt:

1. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Laubwaldfläche inkl. Waldweg
2. Die Gebäude an der Charlottenstraße liegen topografisch wesentlich höher und stellen hier optisch keinen Zusammenhang her. Gleiches gilt für die Gebäude an der Laupendahler Höhe.
3. Das im weiteren Verlauf des Weges bestehende Wohnhaus auf Heiligenhauser Stadtgebiet steht in Alleinlage

Ihr Vorhaben gehört nicht zu den sog. privilegierten Vorhaben des § 35 Absatz 1 BauGB. Das Bauvorhaben ist daher nach § 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

Danach können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet oder
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 BauGB.)

Ich kann Ihr Bauvorhaben nicht genehmigen, weil seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt.

In Ihrem Fall verstößt die Verwirklichung des Bauvorhabens gegen die folgenden öffentlichen Belange:

- Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Es widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.
- Durch das Vorhaben wird die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt.
- Das Vorhaben würde die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen bzw. eine Verfestigung und Erweiterung der in diesem Bereich vorhandenen Splittersiedlung zur Folge haben.

Ihr Bauvorhaben ist daher unzulässig.

Abschließend ist festzustellen, dass das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit **nicht bebaut werden darf**.

Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft.
(Grundstücksqualität):	Kein Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 3 Entwicklungszustand:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Siehe Auszug aus der ImmoWertA, § 3 Entwicklungszustand:

Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)

- 3.(1) Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch
- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
 - durch ihre Funktion oder
 - durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert ausweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Siehe aus Kurzauskunft des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster vom 18.10.2024:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

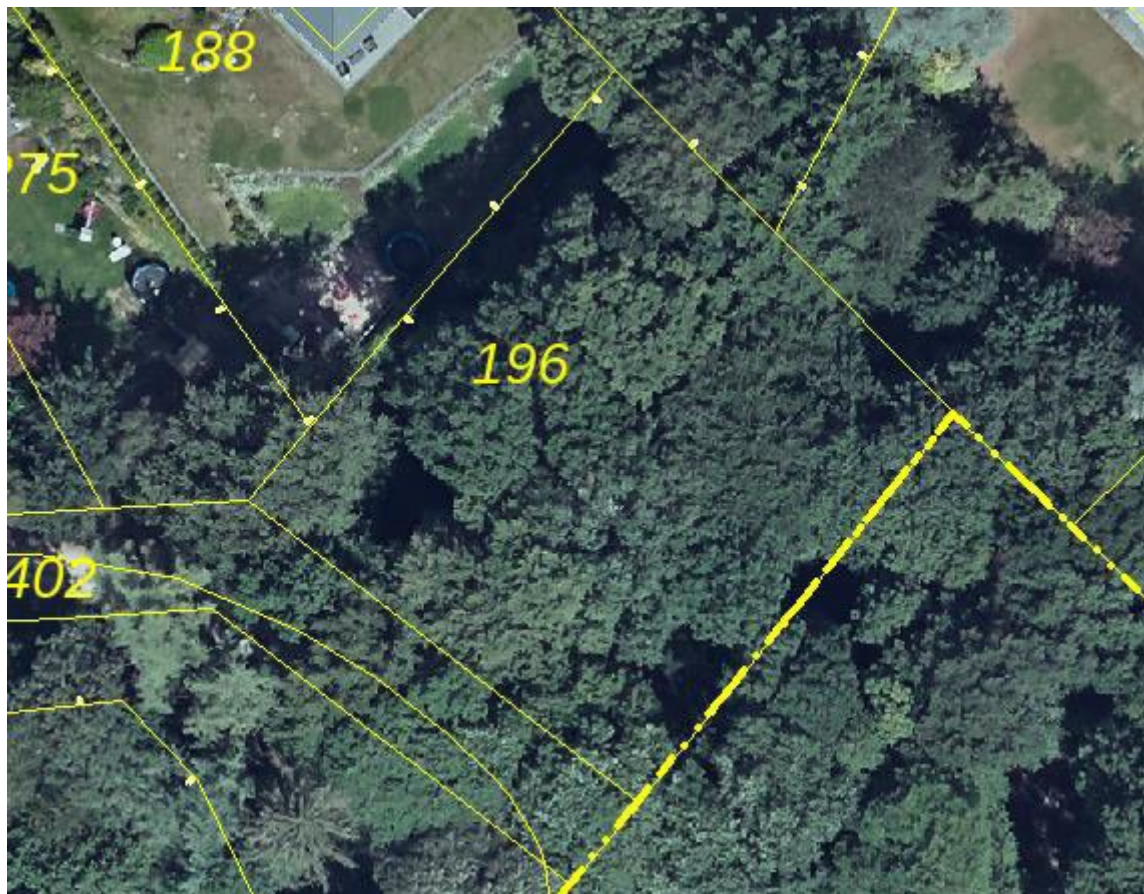
2. Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine unbebaute Waldfläche in Hanglage, abfallend nach Süden zur Privatstraße.

Einfriedungen sind zu den sich anschließenden bebauten Flurstücken 275, 188, 193 und 151 in Form von Stahldrahtzäunen vorhanden. Zu Flurstück 190, von dem es als zusätzliches Freizeitgrundstück genutzt wird, besteht ein Zugang über ein Stahlgittertor.

Circa in der Mitte des Grundstücks wurde ein offener Unterstand errichtet. Hier soll sich angeblich auch ein Stromanschluss befinden. Ob dieser von dem Haus Laupendahler Höhe 162 aus gelegt wurde und zu diesem gehört, ist wahrscheinlich, konnte aber abschließend nicht geklärt werden. Der Unterstand hat aufgrund der einfachen Konstruktion und geringen Größe keine werterhöhende Wirkung, siehe auch die nachfolgenden Bilder 03 und 04.

Luftbild aus tim.online.nrw.de:



2.1 Fotoreportage



Bild 01

Blick von Nordwesten auf das zu bewertende Grundstück. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche (außer kleinem Unterstand, sh. Bild 3 und 4).

Das Grundstück fällt nach Süden ab und ist komplett bewaldet.

Unten erkennt man ein einfaches Stahldrahttor, welches auf die Privatstraße auf dem Nachbarflurstück 402 führt.



Bild 02

Blick weiter nach links auf die südöstliche Grundstücksgrenze.



Bild 03

Blick weiter nach links auf die nordöstliche Grundstücksgrenze.

Im fast ebenen Bereich wurde ein kleiner Unterstand errichtet. An die ebene Fläche schließt sich die steile bewaldete Böschung auf dem Nachbargrundstück an.

Bild 04

Blick auf den Unterstand.

**Bild 05**

Blick vom zu bewertenden Grundstück auf die nördliche Grundstücksgrenze. Der nördliche Grundstücksbereich befindet sich in Hanglage. Im Hintergrund oben erkennt man schwach das Gebäude Laupendahler Höhe 162, welches einen steilen Zugangsweg zu dem zu bewertenden Grundstück besitzt.

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§8 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da es sich um ein **unbebautes Grundstück** handelt.

3.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Von einer *Bauerwartung* kann nicht ausgegangen werden. Im Flächennutzungsplan, in der Flurkarte und im Grundbuch ist die zu bewertende Fläche als Waldfläche ausgewiesen. Es deuten keine Anzeichen des Planungsträgers auf eine Umwidmung des Grundstücks.

Das Grundstück ist zunächst in die Entwicklungsstufe Flächen der Land- und Forstwirtschaft einzuordnen, sh. auch Seite 15/16.

Gemäß Bodenrichtwertkarte wurde im Bereich des zu bewertenden Grundstücks in 3 unterschiedliche Qualitäten unterschieden:

Fläche der Forstwirtschaft ohne Aufwuchs mit einem Bodenrichtwert
in Höhe von: 0,70 €/m²;
Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Grünland, mit einem Bodenrichtwert
in Höhe von: 4,00 €/m²;
Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Ackerlandfläche, mit einem Bodenrichtwert
in Höhe von: 7,00 €/m².

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist zu untersuchen, ob eine außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, die einen Wert oberhalb der reinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt.

Die Nutzbarkeit zu nicht baulichen außeragrarenischen Zwecken ergibt sich hauptsächlich aus der besonderen Lagegunst der Flächen im Umland der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke. Eine außeragrarenische Beeinflussung der Preisbildung kann insbesondere gegeben sein für Nutzungen als Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze, Kleingärten etc. Sie kann überdies gegeben sein bei Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung aus den Bauleitplänen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeine Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere als absehbare Sicht wegen ihrer Lage im *Ausstrahlungsbereich* und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist als Lage im *Ausstrahlungsbereich* zu bezeichnen. Sie ist von Wohngebieten umgeben.

Sie ist somit in die Wertkategorie der „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ einzuordnen.

Siehe auch Auszug aus dem GMB NRW 2024:

3.2.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („besonderes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]	Standard- abw. [€/m²]	Spanne [€/m²]
Nordrhein-Westfalen	266	263,48	23,52	12,7	± 6,1	3,0 – 59,0
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	56	28,99	4,45	16,1	± 7,1	4,3 – 59,0
große kreisang. Städte	11	8,30	0,73	-	-	-
Kreise	199	226,19	18,34	9,5	± 4,5	3,0 – 20,8

Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die Spanne beträgt bei kreisfreien Städten 4,30 bis 59,00 €/m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht Essen wurden diese Flächen als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen, siehe Auszug aus dem GMB Essen 2024:

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarisch genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2023 verwendet worden.

	Anzahl	Kaufpreis [€/m²]			Fläche [m²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	139	19	5	115	400	70	1.440
Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m²	35	10	2	30	3.150	1.700	9.860
Flächen ≥ 10.000 m²	13	8	1	30	18.300	10.120	37.130

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen

Das Grundstück hat eine Größe von 1.279 m² und ist somit in die erste Kategorie einzuordnen.

Kaufpreise in dieser Kategorie wurden zwischen 5 und 115 €/m² gehandelt, der Median betrug 19 €/m². Hierbei kann ausgegangen werden, dass für kleinere Flächen innerhalb der Spanne die höheren Preise erzielt wurden.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass für bessere Lagen höhere Preise als für schlechtere Lagen erzielt wurden.

Das Grundstück liegt in einer guten Lage, jedoch mit der Größe am Ende der Spanne. Es besteht eine Nachfrage vor allem für die angrenzenden bebauten Grundstücke, die das Grundstück als erweiterte Freizeitfläche nutzen können, sh. Auszug aus tim.online.nrw.de:



Der Wert des Grundstücks wird ausgehend von dem Wert für außeragrarisches genutzte Freiflächen mit einem Zuschlag aufgrund der guten Lage von 25 % geschätzt:

$19 \text{ €/m}^2 * 1,25 = 23,75$, **rd. 25,00 €/m²** geschätzt.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Private unbebaute Waldfläche, forstwirtschaftliche Fläche:

$$1.279 \text{ m}^2 * 25,00 \text{ €/m}^2 =$$

31.975,00 €

Bodenwert (angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 32.000,00 €**

3.3 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und somit nur ein Verfahren durchgeführt werden konnte, erfolgt die Ableitung aufgrund des Vergleichswertverfahrens.

Der Bodenwert wurde mit rd. 32.000 € ermittelt.

Es handelt sich hier um eine unbebaute Waldfläche in Hanglage. Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Verbandsgrünfläche und teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Grundstücksgröße beträgt 1.279 m².

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück **in 45219 Essen, Laupendahler Höhe**, Waldgrundstück, Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 196, Grundbuch von Kettwig Blatt 9815, wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit rd.

32.000,00 €

In Worten: zweiunddreißigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 13.12.2024

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage: Literaturverzeichnis, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BANz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BANz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

